

**ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU
OBRUBY
(08/2011 - 10/2015)**

POŘIZOVATEL: Magistrát města Mladá Boleslav
odbor stavební a rozvoje města
oddělení územního plánování
Komenského náměstí 61, 293 01 Mladá Boleslav

SPIS. ZN.: OStRM/25338/2015/peto
Č.J.: 30508/2015/ÚP/peto
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA: Ing. Petr Tomeš
TEL.: 326 715 652
E-MAIL: Tomes@mb-net.cz

Obsah

ÚVOD.....	4
A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VČETNĚ VYHODNOCENÍ ZMĚN PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN (§ 5 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA), A VYHODNOCENÍ PŘÍPADNÝCH NEPŘEDPOKLÁDANÝCH NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	4
A.1. Využití zastavitelných ploch	4
A.2. Zastavěné území.....	6
A.3. Udržitelný rozvoj území.....	7
A.4. Požadavky obce na rozvoj.....	7
A.5. Změna stavebního zákona	7
A.6. Požadavky na změny v území, známé záměry	8
A.7. Změna mapového podkladu	8
B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ.....	8
B.1. Územně analytické podklady ORP Mladá Boleslav	8
B.2. Územně analytické podklady Středočeského kraje	9
C. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	9
C.1. Politika územního rozvoje ČR (ve znění Aktualizace č. 1 duben 2015).....	9
C.2. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje	9
C.2. 1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území	9
C.2. 2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR 2008 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu	10
C.2. 3. Zpřesnění specifické oblasti, vymezené v PÚR a vymezení specifické oblasti krajského významu 11	
C.2. 4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu 11	
C.2. 5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.....	11
C.2. 6. Vymezení cílových charakteristik krajiny	11
C.2. 7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	12
C.2. 8. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí.....	13
C.2. 9. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření Změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování	13
C.2. 10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití	13
C.2. 11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití pořízení a vydání regulačního plánu na žádost	13
C.2. 12. Zadáání regulačního plánu.....	13
C.2. 13. Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	13
D. PROKÁZÁNÍ NEMOŽNOSTI VYUŽÍT VYMEZENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE § 55 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	13
E. POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY	16
E.1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na:.....	16
E.1.1 Urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch	16
E.1.2 Koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn	16
E.1.3 Koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.....	17

E.2.	Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.....	17
E.3.	Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.....	17
E.4.	Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci	17
E.5.	Případný požadavek na zpracování variant řešení	17
E.6.	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	17
E.7.	Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území...20	
F.	POŽADAVKY A PODMÍNKY PRO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (§ 19 Odst. 2 Stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptáčí oblast	20
G.	POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, JE-LI ZPRACOVÁNÍ VARIANT VYŽADOVÁNO	20
H.	NÁVRH NA POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU, POKUD ZE SKUTEČNOSTÍ UVEDENÝCH POD PÍSMENY A. AŽ D. VYPLYNE POTŘEBA ZMĚNY, KTERÁ PODSTATNĚ OVLIVŇUJE KONCEPCI ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	20
I.	POŽADAVKY NA ELIMINACI, MINIMALIZACI NEBO KOMPENZACI NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD BYLY VE VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZJIŠTĚNY	20
J.	NÁVRHY NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE	21

ÚVOD

Územní plán Obruby byl vydaný zastupitelstvem obce Obruby dne 1.8.2011 jako opatřené obecné povahy č. 1/2011. Opatření obecné povahy nabylo účinnosti dne 17.8. 2011. Zpráva o uplatňování územního plánu Obruby se vyhotovuje za období od účinnosti opatření obecné povahy č. 1/2011 do října 2015. Územní plán Obruby vypracovala Ing. arch. Vlasta Poláčková, pořizovatelem byl Magistrát města Mladá Boleslav, odbor stavební a rozvoje města, oddělení územního plánování.

Zpráva o uplatňování územního plánu je vyhotovena na základě § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") v rozsahu podle § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VČETNĚ VYHODNOCENÍ ZMĚN PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN (§ 5 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA), A VYHODNOCENÍ PŘÍPADNÝCH NEPŘEDPOKLÁDANÝCH NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

A.1. Využití zastavitelných ploch

Územní plán Obruby řeší rozvoj obce především v oblasti bydlení v rodinných domech v plochách Bydlení venkovského (BV), Bydlení v rodinných domech - venkovského - specifického (BV₁), Smíšených obytných - venkovských (SV) a plochách Smíšených obytných - venkovských - specifických (SV₁). Rozvoj ekonomických aktivit je řešen stabilizací stávajících ploch určených pro Zemědělskou výrobu (VZ) a ploch Drobné řemeslné výroby (VD), které jsou doplněny zastavitelnými plochami pro Zemědělskou výrobu (VZ) Z03b a Z06, Zemědělskou výrobu - specifickou (VZ₁) Z06 a plochou Z19 vymezenou jako Plocha skladování (VK). Využití území k ekonomickým aktivitám v oblasti služeb umožňují plochy Smíšené obytné - venkovské (SV) a plochy Smíšené obytné - venkovské - specifické (SV₁). Občanské vybavení je stabilizováno v plochách Občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV) již k této funkci využitých a rozvoj je řešen vymezením plochy Z08 s využitím Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS). Plochy, které nejsou přímo určeny pro dopravní nebo technickou infrastrukturu, mohou být využity i pro dopravní a technickou infrastrukturu související s využitím plochy podle její funkce. Vyhodnocení využití zastavitelných plochy vychází z terénního šetření a z podkladu zaslaného stavebním úřadem (Městský úřad Dolní Bousov) ze dne 23.9.2015, v němž jsou uvedena rozhodnutí nebo souhlasy pro záměry v jednotlivých zastavitelných plochách vydaná za období účinnosti územního plánu Obruby. Výsledek vyhodnocení terénního šetření a podkladu stavebního úřadu byl zahrnut do tabulky využití zastavitelných ploch, z níž je zřejmá intenzita využití zastavitelných ploch vymezených územním plánem Obruby. Do tabulky nebyly zahrnuty plochy, které nemají vliv na využití území z hlediska případně požadovaného vymezení zastavitelných ploch např. plochy systému sídlení zeleně. Dále ve využití ploch nebylo zohledněno územní rozhodnutí o dělení pozemku parc. č. 481/1, protože samotné dělení pozemku není jeho využitím k funkci, pro který byl v územním plánu vymezen.

Z vyhodnocení zastavitelných ploch vycházejícího z prostého vyjádření výměr ploch a zastavěných pozemků bez územních vlivů a faktorů vyplývá, že zastavitelné plochy nejsou využívány v takovém rozsahu, kterým by již neumožňoval další rozvoj obce, zakládal požadavek na vymezení nových zastavitelných ploch a současně nebylo prokázáno, že zastavitelné plochy vymezené územním plánem Obruby není možné využít. Tento pohled však nemůže objektivně zhodnotit intenzitu využívání zastavitelných ploch.

Zastavitelná plocha		Výměra dle ÚP (m ²)		Využití ploch							
				Využito (skutečně zastavěno)		Vedená řízení (vydaná rozhodnutí stavebního úřadu + řízení vedená)		Zastavitelná plocha celkem		Celkem funkce	
Využití	Označení	Plocha	Funkce	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
Bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)	Z01	10017	71018	0	0	0	0	0	0	5548	7,8
	Z04	9691		0	0	0	0	0	0		
	Z09	15990		0	0	0	0	0	0		
	Z10	6500		0	0	0	0	0	0		
	Z11	9150		4048	44,2	0	0	0	0		
	Z12	3780		0	0	0	0	0	0		
	Z13	1500		1500	100	0	0	0	0		
	Z15a	9910		0	0	0	0	0	0		
	Z15b	4480		0	0	0	0	0	0		
	Z17	2330		0	0	0	0	0	0		
Bydlení v rodinných domech - venkovské - specifické (BV ₁)	Z01	1173	6872	0	0	0	0	0	0	5699	82,9
	Z04	5699		5699	100	0	0	5699	100		
Plochy pro rodinnou rekreaci (RI)	Z14	1270	1270	0	0	0	0	0	0	0	0
Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)	Z02	16710	18416	0	0	0	0	0	0	0	0
	Z16	1706		0	0	0	0	0	0		
Plochy smíšené obytné - venkovské - specifické (SV ₁)	Z03a	18040	21884	5436	30,1	0	0	0	0	5436	24,8
	Z16	3844		0	0	0	0	0	0		
Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)	Z08	23260	23260	0	0	0	0	0	0	0	0
Zemědělská výroba (VZ)	Z03b	2560	22226	0	0	0	0	0	0	5586	25,1
	Z06	19666		5586	28,4	0	0	0	0		
Zemědělská výroba - specifická (VZ ₁)	Z06	1754	1754	0	0	0	0	0	0	0	0
Plochy skladování (VK)	Z19	6740	6740	0	0	0	0	0	0	0	0
Technická infrastruktura - inženýrské sítě (TI)	Z20	130	130	0	0	0	0	0	0	0	0

Tabulka č. 1- Plošné využití zastavitelných ploch

Posuzování využití území pouze na základě posouzení podle výměr ploch a výměr skutečně zastavěných pozemků je zavádějící, protože z tohoto pohledu nelze posoudit využití jednotlivých ploch vzhledem k jejich poloze, tvaru ve vztahu k zastavěnosti, prověření využití v územní studii, ve vztahu k minimální výměře pozemků pro jednotlivé stavby dle podmínek pro využití jednotlivých ploch. Takové vyhodnocení je objektivnější a ukáže možné další využití jednotlivých ploch z hlediska počtu rodinných domů nebo staveb vyplývajících z polyfunkčního využití plochy v souvislosti s využitím navrženým v územním plánu. Hodnocení z tohoto pohledu je provedeno v následující tabulce.

Zastavitelná plocha		Předpokládané využití dle ÚP (počet RD nebo staveb vyplývajících z polyfunkčního využití plochy)			Skutečné využití ploch (počet RD nebo staveb vyplývajících z polyfunkčního využití plochy)			Zbývá k využití (na základě územních podmínek ploch nebo prověření plochy územní studií)		
Využití	Označení	Plocha	Funkce	Celkem	Plocha	Funkce	Celkem	Plocha	Funkce	Celkem
Bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)	Z01	8	47	69	0	4	5	8	41	58
	Z04	4			2			2		
	Z09	10			0			10		
	Z10	3			0			3		
	Z11	6			1			3		
	Z12	2			0			2		
	Z13	1			1			0		
	Z15a	8			0			8		
	Z15b	3			0			3		
	Z17	2			0			2		
Bydlení v rodinných domech - venkovské - specifické (BV ₁)	Z01	celkově s BV/Z01	0	69	celkově s BV/Z01	0	5	0	41	58
	Z04	celkově s BV/Z04			celkově s BV/Z04			0		
Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)	Z02	10	12	69	0	0	5	10	12	58
	Z16	2			0			2		
Plochy smíšené obytné - venkovské - specifické (SV ₁)	Z03a	10	10	69	1	1	5	5	5	58
	Z16	celkově s SV/Z16			celkově s SV/Z16			0		

Tabulka č. 2- Využití zastavitelných ploch podle počtu staveb

A.2. Zastavěné území

Na základě kontroly aktuálního stavu katastrální mapy a průzkumu terénu bylo zjištěno, že změnami v území vznikly pozemky, které je třeba zahrnout do zastavěného území, neboť způsob jeho využití splňuje podmínky pro zahrnutí pozemku do zastavěného území obce

podle § 58 odst. 2 stavebního zákona. Jedná se o následující pozemky v katastrálním území Obruby:

Pozemek	Důvod zahrnutí do zastavěného území obce	Návrh na zařazení do plochy s rozdílným způsobem využití
st. p. 212, parc. č. 233/9	nově vzniklý zastavěný stavební pozemek mimo zastavěné území	ponechání v ploše se stávajícím využitím
st. p. 213, parc. č. 416/4	nově vzniklý zastavěný stavební pozemek mimo zastavěné území	ponechání v ploše se stávajícím využitím
st. p. 53, parc. č. 233/2	jedná o zastavěný stavební pozemek, který nebyl zahrnutý do zastavěného území při pořizování územního plánu	ponechání v ploše se stávajícím využitím

Tabulka č. 3 - Změna zastavěného území

Podle § 58 odst. 3 stavebního zákona se zastavěné území vymezuje v územním plánu a aktualizuje se jeho změnou. Jestliže na základě této zprávy o uplatňování územního plánu Obruby, bude pořizována změna územního plánu, bude aktualizováno i zastavěné území obce. Samotná potřeba aktualizace zastavěného území obce není důvodem pro pořízení změny územního plánu, protože v takovém případě by změna územního plánu musela být prováděna na základě vznikem každého jednotlivého zastavěného stavebního pozemku [§ 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona], což není účelem a důvodem pořizování změny územního plánu.

A.3. Udržitelný rozvoj území

Podle § 18 odst. 1 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Vydáním územního plánu Obruby tohoto cíle bylo dosaženo a územním plánem tak byly vytvořeny předpoklady pro udržitelný rozvoj v územních podmínkách obce Obruby. Podmínky, za nichž byl územní plán Obruby vydán, se nezměnily tak, aby vznikla potřeba pořídit změnu územního plánu, která by měnila předpoklady pro trvale udržitelný rozvoj vyjádřené v územním plánu.

V průběhu pořizování územního plánu Obruby nebyly projednávány takové změny v území, které by mohly mít významný vliv na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Vypracování vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo při pořizování územního plánu Obruby požadováno.

Na území obce nebyly zaznamenány činnosti, které by měly negativní dopad na území obce.

A.4. Požadavky obce na rozvoj

Obec Obruby neuplatňuje požadavky na rozvoj obce nad rámec rozvoje vymezeného v územním plánu.

A.5. Změna stavebního zákona

Podle čl. II. bodu 4 zákona č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony, části územně plánovací dokumentace, které podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, nemohou být její součástí, se nepoužijí a při nejbližší aktualizaci nebo změně musí být z této dokumentace vypuštěny; toto ustanovení se nepoužije pro vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a u regulačního plánu na dokumentaci vlivů. Podle § 43 odst. 3 stavebního zákona územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Podrobnosti územního

rozhodnutí a regulačního plánu je třeba ve smyslu čl. II. bodu 4 zákona č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony, považovat za části územně plánovací dokumentace, které podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, nemohou být její součástí, se nepoužijí a které musí být při nejbližší změně územního plánu vypuštěny. Územní plán Obruby neobsahuje podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.

A.6. Požadavky na změny v území, známé záměry

U Obce Obruby nebyly podány žádné návrhy na pořízení územního plánu nebo jeho změny. Na základě ústních informací má Obec Obruby požadavky na prověření zařazení pozemků parc. č. 123/1, 216/3 a 655/1 do ploch s funkcí bydlení.

A.7. Změna mapového podkladu

Po účinnosti územního plánu Obruby byla provedena digitalizace katastrální mapy v katastrálním území Obruby, čímž došlo ke změně mapového podkladu, nad nímž byl návrh územního plánu Obruby zpracován. Samotná změna mapového podkladu není zákonným důvodem pro pořízení změny územního plánu. Jestliže na základě této zprávy bude pořizována změna územního plánu, bude prověřen i vliv změna mapového podkladu na vymezení zastavitelných ploch.

B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

B.1. Územně analytické podklady ORP Mladá Boleslav

Územně analytické podklady na území obce Obruby obsahují tyto závady, problémy, rizika, střety určené k řešení v ÚPD:

Závady

OZNAČENÍ	CHARAKTERISTIKA	ŘEŠIT V ÚPD	ŘEŠIT V ZÚR
----------	-----------------	-------------	-------------

ZÁVADY DOPRAVNÍ

ZD_89	Závada při výjezdu z části obce Místa na silnici I/16 – změna dopravního značení	A	
-------	--	---	--

Návrh řešení:

Závada trvá, jedná se o závadu, která by měla být řešena nejprve dopravně organizačními opatřeními, až v případě jejich neúčinnosti prověřit možnost řešení v měřítku a podrobnosti územního plánu

ZÁVADY HYGIENICKÉ

ZH_38	Zaústění přepadů ze septiků do dešťové kanalizace obce Obruby	A	
-------	---	---	--

Návrh řešení:

Závada trvá, ale je územním plánem Obruby řešena v rámci koncepce odkanalizování. V další úplné aktualizaci ÚAP ORP bude vypuštěn požadavek na řešení v ÚPD.

ZÁVADY (PROBLÉMY) VE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTUŘE

ZVI_60	Nedůsledná likvidace splaškových vod (absence kanalizace) v obci Obruby	A	
--------	---	---	--

Návrh řešení:

Závada trvá, ale je územním plánem Obruby řešena v rámci koncepce odkanalizování. V další úplné aktualizaci ÚAP ORP bude vypuštěn požadavek na řešení v ÚPD.

Problémy Rizika (ohrožení území)

OZNAČENÍ	CHARAKTERISTIKA	ŘEŠIT V ÚPD	ŘEŠIT V ZÚR
----------	-----------------	-------------	-------------

R_117	Staré zátěže a kontaminované plochy	A	
-------	-------------------------------------	---	--

Návrh řešení:

Problém v území, při další úplné aktualizaci ÚAP ORP Mladá Boleslav bude prověřen, jaký vliv má tato stará zátěž na stávající způsob využití území (Zeleň soukromá a vyhrazená ZS).

R_118 Zranitelná oblast

Bez požadavku na řešení v ÚPD.

Střety

OZNAČENÍ	CHARAKTERISTIKA	ŘEŠIT V ÚPD	ŘEŠIT V ZÚR
----------	-----------------	-------------	-------------

Střety

	NÁVRH	LIMIT/ NÁVRH ZÚR	
VZÁJEMNÉ STŘETY ZÁMĚRŮ místních a nadmístních			
298	hranice zastavitelné plochy (Z)	CHLÚ - chráněné ložiskové území	A
299	hranice zastavitelné plochy (Z)	CHLÚ - chráněné ložiskové území	A
300	hranice zastavitelné plochy (Z)	DP - dobývací prostor	A
301	hranice zastavitelné plochy (Z)	DP - dobývací prostor	A

Návrh řešení:

Střet trvá. Územním plánem Obruby bylo prověřeno, že zastavitelná plocha Z08 a Z19 neovlivní dobývací prostor ani chráněné ložiskové území. V další úplné aktualizaci ÚAP ORP bude vypuštěn požadavek na řešení v ÚPD.

302	hranice zastavitelné plochy (Z)	ÚSES	A
-----	---------------------------------	------	---

Návrh řešení:

Střet trvá. Podle územního plánu Obruby se jedná o ÚSES zasahující do zastavitelné plochy Z15a, jejíž součástí je plocha ZS2 Zeleň soukromá a vyhrazená - specifická, vymezená jako plocha většinou soukromé zeleně v zastavěném a zastavitelném území, které nelze nově oplotit (ani živým plotem), protože je součástí ÚSES. V další úplné aktualizaci ÚAP ORP bude vypuštěn požadavek na řešení v ÚPD popř. střet vypuštěn úplně.

B.2. Územně analytické podklady Středočeského kraje

Územně analytické podklady Středočeského kraje nedefinují v problémovém výkresu na území obce Obruby žádný problém.

C. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

C.1. Politika územního rozvoje ČR (ve znění Aktualizace č. 1 duben 2015)

Územní plán byl zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, což je zdokumentováno v odůvodnění územního plánu v kapitole H., bod 1.1. Z aktualizace Politiky územního rozvoje ČR (duben 2015) nevyplývají pro řešené území žádné požadavky. Došlo ke změně vymezení trasy koridoru dopravní infrastruktury S5 mimo území obce Obruby, ale územní plán Obruby územní rezervu pro tuto dopravní infrastrukturu republikového významu nevymezuje a proto není třeba tuto skutečnost v územním plánu Obruby řešit.

C.2. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

C.2. 1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen "ZÚR SK") stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, z nichž se na správní území obce Obruby vztahují tyto priority:

- sledovat vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje jako základní požadavek na zpracování územních studií, územních a regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území;

- vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:
 - a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;
 - b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;
 - c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;
 - d) upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;
 - e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.

Územní plán Obruby tyto priority v odpovídajícím rozsahu naplňuje navrženou urbanistickou koncepcí sídla a koncepcí uspořádání krajiny. Navrhuje plochy pro rozvoj bydlení, občanské vybavenosti, sportovních aktivit i drobné výroby, jako hlavních funkcí zastoupených v řešeném území. Území obce Obruby je zařazeno do území s cílovou charakteristikou krajiny N02 - Krajina relativně vyvážená. Územní plán Obruby vytváří předpoklady k dosažení uvedené cílové charakteristiky krajiny.

- vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:
 - posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;
 - vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území.

Obec Obruby se nachází v žádné rozvojové ose nebo oblasti. Navrhuje přiměřený rozvoj obce se zastoupením funkcí v území odpovídajícím velikosti a významu obce ve struktuře osídlení. Na obytné plochy navazují plochy zeleně vytvářející zejména na východní straně sídla ochranu před těžební činnostmi. Zastavitelné plochy jsou po volné části svého obvodu doplněny sídelní zelení plnící ochrannou funkci bytové zástavby před zemědělskou činností ve volné krajině.

Územní plán rovněž prověřil možnost využití ploch v zastavěném v území obce s ohledem na zachování urbanistické celistvosti sídla a navrhl možnost zástavby uvnitř hranic zastavěného území na plochách v rozsahu více než 1,6 ha. K zachování vyššího procenta zeleně v sídle stabilizoval plochy veřejné zeleně a stanovil zachování minimálního procenta zeleně v zastavitelných plochách.

C.2. 2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR 2008 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu

ZÚR SK zpřesňují na území Středočeského kraje kromě jiných vymezení rozvojové osy republikového významu dle Politiky územního rozvoje ČR 2008, (dále jen "PÚR ČR") OS3 Praha – Mladá Boleslav – Liberec, do níž správní území obce nespadá.

ZÚR SK vymezují na území Středočeského kraje kromě jiných rozvojovou oblast krajského významu OBk2 Mladá Boleslav – Mnichovo Hradiště, do níž správní území obce Obruby nespadá.

ZÚR SK vymezují na území ORP Mladá Boleslav rozvojovou osu krajského významu OSk4 Mladá Boleslav - Jičín. Obec Obruby nespadá do vymezené rozvojové osy krajského významu OSk4.

ZÚR SK zpřesňují specifické oblasti vymezené v PÚR ČR vymezují specifickou oblast krajského významu SOBk6 Mšensko, částečně zasahující i správní obvod obce s rozšířenou

působností (ORP) Mladá Boleslav, přičemž správní území obce Obruby do této oblasti nespadá.

ZÚR SK vymezují kategorie center osídlení dle jejich významu. Do definovaných kategorií obec nespadá.

C.2. 3. Zpřesnění specifické oblasti, vymezené v PÚR a vymezení specifické oblasti krajského významu

ZÚR SK zpřesňují specifické oblasti vymezené v PÚR ČR vymezují specifickou oblast krajského významu SOBk6 Mšensko, částečně zasahující i správní obvod obce s rozšířenou působností (ORP) Mladá Boleslav, přičemž správní území obce do této oblasti nespadá.

C.2. 4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu

ZÚR SK zpřesňují plochy a koridory vymezené v PÚR ČR a vymezují plochy a koridory krajského významu. Na území obce je vymezen koridor pro územní rezervu pro možnou variantu silnice I/35 (v PÚR ČR vymezený jako S5). Aktualizace č. 1 PÚR ČR změnila územní vymezení koridoru (spojovaná místa) a za uložené úkoly územního plánování vyplývající z vymezeného koridoru zodpovídá Liberecký kraj a Královéhradecký kraj. Z vymezené trasy a určení orgánů zodpovědných za plnění úkolů při územně plánovací činnosti spojených s vymezeným koridorem územní rezervy vyplývá, že koridor S5 je navržen mimo území Středočeského kraje a tedy i mimo území obce Obruby, a proto není třeba uvést územní plán Obrubce do souladu s PÚR ČR resp. ZÚR SK, které musí být uvedeny do souladu s PÚR ČR.

Na správním území obce ZÚR SK nevymezuje plochy a koridory technické infrastruktury, plochy pro umístění staveb protipovodňové ochrany, ani nejsou navrženy jako územní rezervy lokality pro akumulaci povrchových vod.

Na správním území obce ZÚR SK nevymezuje plochy a koridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability.

C.2. 5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

Na správním území obce Obruby ZÚR SK definují jako přírodní hodnotu kraje plochy pro těžbu nerostných surovin. Na území obce Obruby jsou vymezeny:

- chráněné ložiskové území Obruby (00370100) s bilancovaným ložiskem štěrkopísku B3003701 Horní Bousov – Obruby
- nevýhradní ložisko štěrkopísků 5237200 Obruby – Přepeře
- chráněné ložisko štěrkopísků B3003700 Horní Bousov s vyhlášeným CHLÚ 00370000 Obruby I
- dobývací prostor Dolní Bousov, ev.č. 7/1161.

Územní plán Obruby ochranu této přírodní hodnoty respektuje.

Dále ZÚR SK mimo jiné definují jako hodnotu přírodní hodnotu kraje skladebné části ÚSES. Územní plán Obruby respektuje a vymezuje jednotlivé skladebné části ÚSES na území obce.

Zásady stanovené ZÚR SK pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami kraje a možného rozvoje těchto území jsou územním plánem Obrubce respektovány.

Na území obce Obruby nejsou kulturní ani civilizační hodnoty kraje, které by svým rozsahem ovlivnily významné území kraje nebo by měly národní či regionální význam.

C.2. 6. Vymezení cílových charakteristik krajiny

Z hlediska cílových charakteristik krajiny vymezených ZÚR SK je správní území obce zařazeno do krajinného typu s cílovou charakteristikou krajiny N02 - Krajina relativně vyvážená.

ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel vlastního území i centra (center) osídlení;
- b) změny využití území nesmí snižovat její rekreační potenciál a prostupnost pro nemotorovou přepravu.

Podle řešení koncepce krajiny v územním plánu jsou územním plánem naplněny požadavky na cílovou charakteristiku krajiny.

ZÚR SK stanovují zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich a úkol pro územní plánování:

- chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;
- rozvíjet retenční schopnost krajiny;
- respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;
- preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezením zastavěných ploch ve volné krajině;
- cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;
- respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;
- výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu
- při umisťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.

Výše uvedené požadavky uvedené v zásadách péče o krajinu a úkoly pro územní plánování zohledňuje platný územní plán návrhem koncepce uspořádání krajiny, řešící obecnou ochranu přírody a krajiny v souladu s platnými právními předpisy a metodickými doporučeními v oblasti péče o krajinu. Prostorové uspořádání neumožňuje umisťovat výškové stavby, k zajištění ochrany krajinného rázu jsou v jednotlivých plochách stanoveny maximální podíl zastavěných ploch a minimální podíl zeleně.

ZÚR SK stanovují pro cílovou charakteristiku N - Krajina relativně vyvážená tyto zásady pro činnost v území a rozhodování v území:

- a) dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;
- b) změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

Územní plán vytváří podmínky pro dosažení vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch, když převážná část volné krajiny je vymezena jako plochy zemědělské (NZ), které jsou v hlavní činnosti určeny pro zemědělskou produkci na zemědělském půdním fondu a tedy nevylučují možnost zemědělské produkce způsobem zvyšujícím podíl ekologicky stabilních ploch využitím území např. spásáním, zatravněním a následným využitím zemědělského půdního fondu jako trvalého travního porostu nebo zřizováním a provozováním sadů.

- C.2. 7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

ZÚR SK nevymezují na správním území obce Obruby veřejně prospěšné stavby a opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

- C.2. 8. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí
ZÚR SK nestanovují na správním území obce Obruby požadavky nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí.
- C.2. 9. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření Změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování
ZÚR SK nestanovují plochy a koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.
- C.2. 10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití
ZÚR SK nestanovují plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.
- C.2. 11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití pořízení a vydání regulačního plánu na žádost
ZÚR SK nestanovují plochy a koridory, ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití pořízení a vydání regulačního plánu na žádost.
- C.2. 12. Zadání regulačního plánu
ZÚR SK nestanovují zadání regulačního plánu.
- C.2. 13. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
ZÚR SK nestanovují pořadí změn v území.

D. PROKÁZÁNÍ NEMOŽNOSTI VYUŽÍT VYMEZENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE § 55 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Přestože Obec Obruby neeviduje žádné návrhy na změnu územního plánu, v rámci své činnosti zjistila následující požadavky na změny v území:

- pozemek parc. č. 123/1 vymezit na zastavitelnou plochu pro bydlení
- pozemek parc. č. 216/3 vymezit na zastavitelnou plochu pro bydlení
- pozemek parc. č. 655/1 vymezit na zastavitelnou plochu pro bydlení.

Podle § 55 odst. 4 stavebního zákona další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Územní plán Obruby podle tabulky č. 2 při svém vydání vytvořil možnost výstavby pro 69 rodinných domů, přičemž skutečný počet rodinných domů je závislý na velikosti stavebních pozemků pro jednotlivé stavby a skutečném postupném využívání a uspořádání jednotlivých ploch vycházejících z územních podmínek a vlastnických vztahů k jednotlivým pozemkům. Za dobu uplatňování územního plánu bylo zahájeno využívání zastavitelných ploch pro 5 staveb rodinných domů a staveb vyplývajících z multifunkčního využití ploch a rozsah využití plochy Z03 3 byl prověřen územní studií. Podle územního plánu by na základě předpokladů, za nichž byl územní plán vydán, měly zastavitelné plochy při zanedbání územních podmínek a vlastnických vztahů, prověření územní studií apod. umožňovat jejich využití pro 64 rodinných domů (bez úvahy staveb vyplývajících z multifunkčního využití plochy), skutečný stav území na základě dosavadního využívání území a územních podmínek, územní studie apod. umožňuje výstavbu 58 domů. Ve skutečnosti toto znamená, že při podobném využívání území budou plochy zastavěny menším počtem rodinných domů v podstatně kratší době než předpokládá územní plán. Po posouzení územních podmínek v důsledku realizované výstavby a prověření možností území je třeba vycházet z toho, že v zastavitelných plochách, při zanedbání výstavby vyplývající z multifunkčního využití ploch, může být realizován nižší počet rodinných domů o cca 1/3 až 1/2.

Reálně územní plán předpokládal výstavbu cca 20 - 25 rodinných domů v období 15 let, což by znamenalo zvýše počtu obyvatel na cca 270. Tento předpoklad se nenaplnuje, protože ze statistických údajů je zřejmý každoroční nárůst počtu obyvatel obce a je předpoklad, že do cílového roku 2028 bude počet obyvatel větší, než uvažovaný v územním plánu, čímž vzniká i potřeba výstavby většího počtu rodinných domů jako jediné formy bydlení v zastavitelných plochách a proto v tomto období podle výše uvedených předpokladů mohou být zastavitelné plochy již na hranici jejich možného využití. Tento předpoklad se ale potvrdí nebo vyvrátí v následujících zprávách o uplatňování územního plánu Obruby, ale vyčkávání na toto potvrzení by mohlo mít významný vliv na celkový rozvoj obce a proto je třeba vymezit nové zastavitelné plochy, které zajistí, že rozvoj obce nebude omezen v důsledku v územním plánu nepřipravených podmínek pro rozvoj obce.

Podle statistických údajů o počtu obyvatel, i ze kterého je třeba ve vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení vycházet, vyplývá, že prostým průměrem za období uplatňování územního plánu od jeho vydání do 31.12.2014, se každoročně počet obyvatel zvyšuje o 7,66 obyvatel. Lze předpokládat, že tento trend nebude trvalý a je reálné předpokládat, že růst počtu obyvatel může být průměrně 4 obyvatel /rok. Při tomto trendu je předpoklad počtu obyvatel v obci v roce 2028 celkem 302.

Rok	2007	2008	2009	2010	2011 ^{*)}	2012 ^{*)}	2013 ^{*)}	2014 ^{*)}
Počet obyvatel	197	208	208	202	235	241	251	258

^{*)} účinnost územního plánu Obruby

Tabulka č. 4 - Vývoj počtu obyvatel po vydání územního plánu (zdroj: ČSÚ)

Zastavitelné plochy pro bydlení:

Odborný odhad volných zastavitelných ploch pro bydlení byl proveden pomocí nástroje URBANKA na <http://www.iri.cz/urbanka> s předpokládaným časovým vývojem do roku 2028 s ohledem na údaje o předpokládané výstavbě bytů za období 15 let dle odůvodnění územního plánu Obruby a s ohledem na to, aby rozvoj obce v tomto období nebyl narušen nedostatkem zastavitelných ploch pro bydlení.

Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch byl proveden takto:

Vstupní údaje:

Výchozí rok vyhodnocení: 2013

Výchozí počet obyvatel v bytech: 251^{*)}

Výchozí počet bytů (bytové domy, rodinné domy a jiné objekty): 87^{**)}

Vypočtená průměrná zalidněnost bytů ve výchozím roce: 2,89

^{*)} Zdroj: ČSÚ

^{**)} Zdroj: Konečné výsledky SLDB 2011 a údaje ČSÚ o počtu dokončených bytů 2012 - 2014.

Odhad potřeby bytů

Cílový rok vyhodnocení: 2028

Předpokládaný počet obyvatel (odhad dle demografického vývoje za období účinnosti územního plánu): 300

Odhad průměrné roční intenzity odpadu bytů: 0,3 %

Vypočtený odpad bytů: 4

Odhad ročního poklesu zalidněnosti bytů: 0,59 %

Vypočtená průměrná zalidněnost v cílovém roce: 2,63

Potřeba nových bytů do cílového roku: 27 bytů

Odhad potřeby zastavitelných ploch

Podíl nových bytů na zastavitelných plochách (mimo zastavěné území): 85 %

Podíl nových bytů v rodinných domech: 100 %

Průměrná velikost pozemku rodinného domu vč. funkčně propojených ploch: 1800 m²

Navýšení potřeby ploch z hlediska nedostupnosti pozemků a jiných lokálních faktorů vč. polyfunkčního využití zastavitelných ploch: 50 %

Potřeba zastavitelných ploch pro bydlení: 6,2 ha

Podle odborného odhadu volných zastavitelných ploch pro bydlení byl provedeného pomocí nástroje Urbanka na <http://www.iri.cz/urbanka> bylo zjištěno, že v období do cílového roku 2028 je potřeba 27 bytů. V předpokládaném období do cílového roku 2028 je nutno se zaměřit na využití především pozemků s možností napojení na dopravní a technickou infrastrukturu bez její úpravy nebo rozšiřování, aby nebyl omezen možný rozvoj obce. Pro ostatní zastavitelné plochy v tomto období postupně připravit a realizovat dopravní a technickou infrastrukturu. Zastavitelné plochy, které není možné napojit na stávající dopravní a technickou infrastrukturu bez jejich úprav nebo rozšiřování mohou výrazným způsobem omezit rozvoj obce, je třeba považovat za plochy, u nichž je prokázána nemožnost jejich využití v období do cílového roku 2028, protože nelze stanovit časový horizont, v němž dopravní a technická infrastruktura bude realizována a plochy následně využity k jejich funkci. Z pohledu skutečného stavu území a možného napojení jednotlivých ploch na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu pak je do cílového roku 2028 možné využít plochy s předpokládaným počtem rodinných domů dle následující tabulky:

Zastavitelná plocha		Možnost výstavby z hlediska napojení na dopravní a technickou infrastrukturu bez jejich úprav nebo rozšiřování			
		Využití	Označení	Plocha	Funkce
Bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)		Z01	0	5	
		Z04	0		
		Z09	0		
		Z10	1		
		Z11	1		
		Z12	1		
		Z13	0		
		Z15a	0		
		Z15b	0		
		Z17	2		
Bydlení v rodinných domech - venkovské - specifické (BV ₁)		Z01	celkově s BV/Z01		22
		Z04	celkově s BV/Z04		
Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)		Z02	10	12	
		Z16	2		
Plochy smíšené obytné - venkovské - specifické (SV ₁)		Z03a	5	5	
		Z16	celkově s SV/Z04		

Tabulka č. 5 - Možnost využití zastavitelných ploch podle počtu staveb do r. 2028

Z porovnání odborného odhadu URBANKA a tabulky č. 5 vyplývá, že pro plynulý neomezený rozvoj obce do cílového roku 2028 je třeba vymezit další zastavitelné plochy pro 5 rodinných domů resp. 5 bytů.

S ohledem na následující požadavky na změny v území zjištěné obcí:

- pozemek parc. č. 123/1 vymezit na zastavitelnou plochu pro bydlení
- pozemek parc. č. 216/3 vymezit na zastavitelnou plochu pro bydlení
- pozemek parc. č. 655/1 vymezit na zastavitelnou plochu pro bydlení

a možnosti těchto pozemků pro napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, je možné k vymezení zastavitelné plochy pro bydlení prověřit pozemky parc. č. 216/3 a 655/1 v katastrálním území Obruby. Pozemek parc. č. 123/1 v katastrálním území Obruby nesplňuje požadavky na jeho využití bez realizace dopravní a technické infrastruktury a tím proto není pro rozvoj obce potřebný, jestliže jsou územním plánem pozemky vyžadující realizaci dopravní a technické infrastruktury v dostatečném množství pro rozvoj obce po r. 2028 již vymezeny.

Vzhledem k tomu, že bylo zahájeno využívání Zemědělské výroby (VZ), která je využita z cca 25% a nejsou požadavky na nové vymezení zastavitelné plochy s těmito podmínkami využití, je třeba plochy Zemědělské výroby (VZ) vymezené územním plánem Obruby považovat za dostatečné pro rozvoj ekonomických aktivit v obci a další zastavitelné plochy s využitím pro ekonomické aktivity není třeba vymezovat.

E. POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY

E.1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na:

E.1.1 Urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Změna územního plánu Obruby prověří možnost vymezení zastavitelných ploch pro bydlení BV - Bydlení v rodinných domech venkovské na pozemcích:

- pozemek parc. č. 216/3 v katastrálním území Obruby
- pozemek parc. č. 655/1 v katastrálním území Obruby.

Pozemky mohou být vymezeny jako zastavitelné pouze za předpokladu, že jejich vymezením a stanovením podmínek pro využití nedojde k podstatnému ovlivnění urbanistické koncepce stanovené územním plánem Obruby.

Změna územního plánu prověří vliv změny mapového podkladu na vymezení jednotlivých ploch, které v případě potřeby zpřesní v souladu s hranicemi pozemků nebo je definuje tak, aby rozsah ploch byl jednoznačně identifikovatelný.

E.1.2 Koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Změna územního plánu prověří možnost napojení řešených území na stávající veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu bez podstatné změny koncepce veřejné dopravní a technické infrastruktury stanovené územním plánem Obruby.

E.1.3 Koncepti uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Změna územního plánu prověří vliv na koncepti uspořádání krajiny. Vymezením nových zastavitelných ploch nesmí dojít k podstatné změně koncepce uspořádání krajiny stanovené územním plánem.

Změna územního plánu v plochách nezastavěném území prověří a stanoví stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, jejichž umístování je v nezastavěném území vyloučeno.

E.2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Požadavky na koncepti vymezení ploch a koridorů územního rezerv nejsou vzhledem k charakteru prověřovaných změn uplatněny.

E.3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo, nejsou vzhledem k charakteru prověřovaných změn uplatněny.

E.4. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci nejsou vzhledem k charakteru prověřovaných změn uplatněny.

E.5. Případný požadavek na zpracování variant řešení

Prověřovaná změna územního plánu nevyvolá potřebu ověřit řešení ve variantách.

E.6. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh změny územního plánu Obruby bude zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a v souladu s prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 500/2001 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění. Návrh změny územního plánu bude zpracován v rozsahu správního území Obruby a nebude obsahovat podrobnosti řešení, které přísluší regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.

Obsahové náležitosti textové a grafické části výroku změny územního plánu budou vycházet z členění platného územního plánu Obruby a v případě potřeby budou upraveny a doplněny v nezbytném rozsahu tak, aby byl zajištěn soulad s aktuálně platnými právními předpisy. Měřítko jednotlivých výkresů budou obdobná jako měřítko výkresů územního plánu Obruby.

Odůvodnění bude vypracované v tomto členění a rozsahu:

Odůvodnění územního plánu bude vypracováno ve spolupráci s pořizovatelem a jednotlivé body odůvodnění vypracuje v bodu odůvodnění uvedená osoba (pořizovatel nebo projektant) a v rozsahu uvedeném v příslušném bodu.

Textová část

1. Postup pořízení územního plánu (vypracuje pořizovatel)
2. Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem v rozsahu:

- 2.1. soulad s politikou územního rozvoje (soulad musí být prokázán ke všem částem, které se vztahují k řešenému území a to jednotlivě po těchto částech a zcela konkrétně, jak jsou naplňovány jednotlivé priority - nestačí obecné prohlášení o souladu) (vypracuje projektant)
- 2.2. soulad se zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (soulad musí být prokázán ke všem částem, které se vztahují k řešenému území a to jednotlivě po těchto částech a zcela konkrétně, jak jsou naplňovány jednotlivé kapitoly výroku ZÚR SK - nestačí obecné prohlášení o souladu) (vypracuje projektant).
3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území (vypracuje projektant) - musí obsahovat vyhodnocení po jednotlivých odstavcích a písmenech § 18 a 19 SZ, které se vztahují k územnímu plánu.
4. Srovnávací text výroku s vyznačením změn dokládající, co se v textové části územního plánu mění oproti předchozímu právnímu stavu (vypracuje projektant).
5. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů (vypracuje projektant) musí obsahovat prokázání se souladu:
 - 5.1. s ustanoveními stavebního zákona (vypracuje projektant)
 - 5.2. s ustanoveními vyhlášky ÚPČ, které se týkají obsahu územního plánu (vypracuje projektant)
 - 5.3. s ustanoveními vyhlášky OPVÚ, které se týkají obsahu územního plánu (vypracuje projektant).
6. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů (vypracuje projektant), popřípadě s výsledkem řešení rozporů (vypracuje pořizovatel).
7. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí (vypracuje projektant).
8. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona (SEA) - stanovisko SEA vloží pořizovatel (pouze za předpokladu, že bude požadováno vyhodnocení vlivu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území).
9. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona (SEA) zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly (vypracuje pořizovatel pouze za předpokladu, že bude požadováno vyhodnocení vlivu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území).
10. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení (vypracuje projektant) v rozsahu:
 - Budou zdůvodněny všechny části návrhu v členění podle výroku územního plánu. Pokud byly výjimečně stanoveny některé plochy odchýlně od vyhlášky OPVÚ uvede se zvláště podrobné odůvodnění.
11. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch (vypracuje projektant) např. dle metodického pokynu "VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH" Ministerstva pro místní rozvoj a Ústavu územního rozvoje ze srpna 2008.
 - Vyhodnocení bude zpracováno podle jednotlivých druhů ploch s rozdílným způsobem využití (zejména pro bydlení). Musí být doložena celková potřeba ploch, od které se odečte součet ploch významnějších proluk. Rozdílem mezi potřebou ploch a možností využití proluk je potřeba zastavitelných ploch, které mohou být vymezeny mimo zastavěné území
12. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území (vypracuje projektant) v rozsahu:
 - Vyhodnocení postavení obce v sídelní struktuře, vazba na územně plánovací dokumentace sousedních obcí a z toho vyplývající vlivy, dále pak hlediska dopravní a technické infrastruktury, územního systému ekologické stability apod.,

- včetně návazností liniových částí na hranicích obce; u územního systému ekologické stability i hodnocení, zda jsou dodrženy max. přípustné vzdálenosti biocenter. Hodnocena je i slučitelnost navazujícího funkčního využití apod.
- 12.1. Vyhodnocení splnění požadavků zadání v členění dle jednotlivých bodů zadání (vypracuje projektant), popřípadě vyhodnocení souladu:
 - 12.2. s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona (vypracuje projektant),
 - 12.3. s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona (vypracuje projektant),
 - 12.4. s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona (vypracuje projektant).
 13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení (vypracuje projektant).
 14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa - dle společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP "*VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND V ÚZEMNÍM PLÁNU*" ze srpna 2013 (vypracuje projektant).
 15. Přezkoumání souladu návrhu územního plánu podle § 53 odst. 4 stavebního zákona pořizovatelem (vypracuje pořizovatel)
 - 15.1. s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
 - 15.2. s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,
 - 15.3. s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
 - 15.4. s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.
 16. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění (vypracuje pořizovatel).
 17. Vyhodnocení připomínek (vypracuje pořizovatel).

D/ Grafická část odůvodnění územního plánu (vypracuje projektant):

- a) koordinační výkres,
- b) výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států,
- c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Měřítko jednotlivých výkresů budou obdobná jako měřítko výkresů územního plánu Obruby.

Změna územního plánu bude zpracována na aktuálním státním mapovém dílem katastrální mapy digitalizované. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v měřítku jednotlivých výkresů. Pro digitální zpracování změny územního plánu bude využit datový model Minimálního standardu pro digitální zpracování územních plánů tzv. MINIS. Vektorová data budou zpracována dle MINIS ve formátu ESRI (*.shp).

Počet vyhotovení pro účely společného jednání:

3 x v tištěné podobě

3 x v el. podobě ve formátu na CD/DVD nosiči:

- textová část výroku ve formátu *.doc nebo *.docx a *.pdf
- textová část odůvodnění ve formátu *.doc , nebo *.docx a *.pdf
- výkresy grafické části výroku v rastrové podobě ve formátech *.pdf, hlavní výkres také v georeferencovaném *.png nebo *.tiff
- výkresy grafické části odůvodnění v rastrové podobě ve formátech *.pdf, koordinační výkres také v georeferencovaném *.png nebo *.tiff.

Počet vyhotovení pro účely veřejného projednání:

2 x v tištěné podobě

2 x v el. podobě ve formátu na CD/DVD nosiči:

- textová část výroku ve formátu *.doc nebo *.docx a *.pdf
- textová část odůvodnění ve formátu *.doc nebo *.docx a *.pdf
- výkresy grafické části výroku v rastrové podobě ve formátech *.pdf, hlavní výkres také v georeferencovaném *.png nebo *.tiff
- výkresy grafické části odůvodnění v rastrové podobě ve formátech *.pdf, koordinační výkres také v georeferencovaném *.png nebo *.tiff.

Počet vyhotovení pro účely vydání ÚP se záznamem o nabytí účinnosti:

4x v tištěné formě

4 x el. podobě na CD/DVD nosiči obsahující:

- textovou část výroku ve formátu *.doc nebo *.docx a *.pdf
- textovou část odůvodnění ve formátu *.doc nebo *.docx a *.pdf
- výkresy grafické části výroku v rastrové podobě ve formátech *.pdf a georeferencovaných *.png nebo *.tiff
- výkresy grafické části odůvodnění v rastrové podobě ve formátech *.pdf a georeferencovaných *.png nebo *.tiff
- projekt koordinačního výkresu grafické části odůvodnění ve formátu *.mxd
- vektorová data ve formátu ESRI (*.shp).

Po nabytí účinnosti změny územního plánu Obruby bude vyhotoven územní plán Obruby zahrnující právní stav po vydání jeho změny.

E.7. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Prověřovaná změna územního plánu nevyvolá potřebu vyhodnocení vlivu změny využití území z hlediska udržitelného rozvoje území.

F. POŽADAVKY A PODMÍNKY PRO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (§ 19 Odst. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POKUD JE POŽADOVÁNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO NELZE VYLOUČIT VÝZNAMNÝ NEGATIVNÍ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo při pořizování územního plánu Obruby požadováno. Není předpoklad, že změna územního plánu Obruby v rozsahu této zprávy bude mít vliv na udržitelný rozvoj území.

G. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, JE-LI ZPRACOVÁNÍ VARIANT VYŽADOVÁNO

Prověřovaná změna územního plánu Obruby nevyvolá potřebu ověřit řešení ve variantách.

H. NÁVRH NA POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU, POKUD ZE SKUTEČNOSTÍ UVEDENÝCH POD PÍSMENY A. AŽ D. VYPLYNE POTŘEBA ZMĚNY, KTERÁ PODSTATNĚ OVLIVŇUJE KONCEPCI ÚZEMNÍHO PLÁNU

Změnou územního plánu Obruby pořizované na základě této zprávy nedojde ke změně koncepce, která by vyvolala potřebu pořídit nový územní plán.

I. POŽADAVKY NA ELIMINACI, MINIMALIZACI NEBO KOMPENZACI NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD BYLY VE VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZJIŠTĚNY

Ve vyhodnocení uplatňování územního plánu Obruby nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území (viz bod A.3.).

J. NÁVRHY NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Navrhuje se provést aktualizaci ZÚR v části vymezení územní rezervy pro silnici I/35 vypuštěním této územní rezervy ze ZÚR SK, která je po aktualizaci č. 1 PÚR ČR bezpředmětná.